



Bebauungsplan – Änderung

Unterer Galgenberg – Hallenbad

(Bereich Hermann - Löns - Weg)

Maßstab 1 : 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 321.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 14.09.1998

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:

Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 14.09.1998

Holder
Stadtobervermessungsrat

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.07.1998 am 06.08.1998

Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 13 BauGB vom 07.08.1998 bis 28.08.1998

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB vom 15.09.1998 bis 25.09.1998

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat am 22.10.1998

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat
Heidenheim, den 03.11.1998

Mikulicz
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 12.11.1998

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.

Heidenheim, den
Baudezernat

Mikulicz
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Neufassung vom	27.08.1997
DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)	in der Fassung vom	12.03.1987
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlaß	vom	17.11.1994

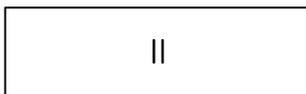
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Bauweise	Firsthöhe
Dachneigung	

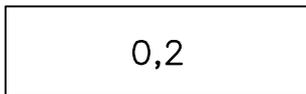
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



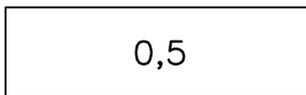
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



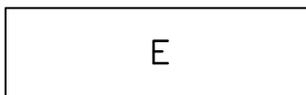
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



maximal zulässige Firsthöhe in m über der festgesetzten Erdgeschoß-
fußbodenhöhe (EFH)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO))



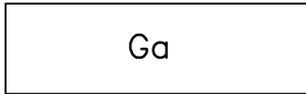
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



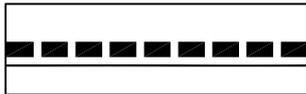
Verkehrsflächen – Fußweg
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)
- 1. 1. 1 Die unter § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
- 1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16–21a BauNVO)
- 1. 2. 1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. (§ 20 Abs.3 BauNVO)
- 1. 3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1. 3. 1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)
- 1. 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- 1. 4. 1 Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1. 5 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs.2 BauGB)
- 1. 5. 1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

2. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB); HINWEISE

- 2. 1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51–WR VI 704/1, sind zu beachten.
- 2. 2 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmal–schutzbehörde anzuzeigen.
- 2. 3 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den Aushub–arbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat Wasser– und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
- 2. 4 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 2. 5 Bei der Planung ist darauf zu achten, daß anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Bau–grundstück zu verwenden ist.
- 2. 6 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 2. 7 Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen.
- 2. 8 Ober– und Unterboden sind getrennt aus– und wieder einzubauen.
- 2. 9 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2. 10 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW–Richtlinie GW 125 über Schutzabstände zu Gas– und Trinkwasserleitungen zu beachten.